

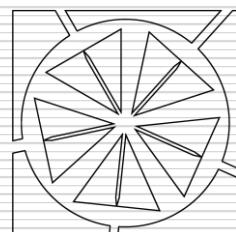
**Stadt Montabaur
Verbandsgemeinde
Montabaur**

**Bebauungsplan
„Bahls-Mühle“
1. Änderung**

Textfestsetzungen

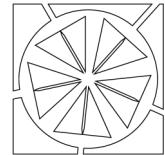
**Fassung für die
Bekanntmachung gemäß
§10(3) BauGB
-Satzungsexemplar-**

Stand: Oktober 2025



**PLANWERK HÄUSER
Ingenieurbüro**

Heidestraße 59 A
56154 Boppard
info@planwerk-haeuser.de
Fon: 06742 / 9414 753

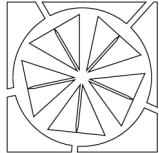


Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
11. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
12. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
14. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
15. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
16. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
17. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
18. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
19. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
20. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hinweis:

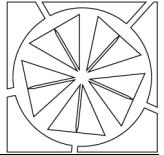
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur während der Dienstzeiten eingesehen werden.



Verfahrensvermerke

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Nr.		Datum
1.	Grundsatzbeschluss Änderungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	Stadtrat 30.10.2024 Stadtrat 20.02.2025
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	21.03.2025
3.	Auftragsvergabe und Ausarbeitung eines billigungsreifen Planentwurfes	
4.	Billigung des Planentwurfs mit Begründung und Festlegung des Untersuchungsumfangs und des Detaillierungsgrades der Belange für die Umweltpreuung (Scoping) § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	20.02.2025
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpreuung, § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB	E-Mail vom 21.03.2025
6.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	24.03.2025 bis 23.04.2025 einschl.
7.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung in den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht § 2a, § 1a abs. 3, § 2 Abs. 4 Satz 3, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	
8.	Auslegungsbeschluss	03.07.2025
9.	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 6 BauGB	18.07.2025
10.	Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Infos für die Dauer eines Monats § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	21.07.2025 – 20.08.2025
11.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung und Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB Planunterlagen	18.07.2025
12.	Eingegangene Stellungnahmen zu 10) und 11)	
13.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss und zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden § 4a Abs. 6, § 2 Abs. 4 Satz 4, § 6 Abs. 5, § 10 Abs. 4 BauGB	09.10.2025



TEXTFESTSETZUNGEN – 1.Änderung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahls-Mühle“ werden in Teilen wie folgt beschrieben neu gefasst. Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert. Die Ergänzungen/Änderungen sind **farblich** markiert.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 23 BauNVO und § 19 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

- 1.1.1 In diesem Kerngebiet sind Sonstige Wohnungen i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 ausschließlich oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 aufgeführten Ausnahmen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des MK werden und somit nicht zulässig sind.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für dieses Kerngebiet folgendes festgesetzt:

Soweit nachfolgend Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten vorgesehen sind, gelten diese für Einzelhandelsbetriebe mit solchen (Kern-)Sortimenten, die nicht in der enumerativen Aufzählung der Liste der zentrenrelevanten Sortimente nach Anlage 1 enthalten sind.

~~Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.200 qm zulässig.~~

~~Zulässig sind weiterhin die in der Anlage 1 genannten zentrenrelevanten Sortimente, soweit ihr Anteil an der o.a. Gesamt Verkaufsfläche 1.200 qm nicht überschreitet.~~

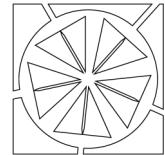
Das Kerngebiet umfasst die Teilbereiche MK 1 und MK 2.

MK 1 und MK 2: **Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächenzahl VFZ von 0,276.**

MK 2: Darüber hinaus ist im Teilbereich MK 2 zulässig:

- kleinflächiger Bekleidungseinzelhandel – ohne Sportbekleidung – mit einer Verkaufsflächenzahl von VFZ = 0,035 und
- großflächiger Lebensmittelmarkt – Lebensmitteldiscounter – mit einer VFZ von 0,103.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel qm Verkaufsfläche je qm Baugrundstück maximal zulässig sind.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 1,2 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Gemäß § 21a Abs. 1 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und die Grundfläche von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleibt.

2.4 First/Wandhöhe

2.4.1 Die Firsthöhe wird auf maximal 12 m bestimmt.

2.4.2 Die Wandhöhe muss mindestens 5 m betragen.

2.4.3 Als Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (zu messen an der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte, senkrecht zum Gebäude) bestimmt. Soweit die öffentliche Verkehrsfläche ein Gefälle oder eine Steigung aufweist, ist die Bezugsgröße spätestens alle 30 m neu festzulegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

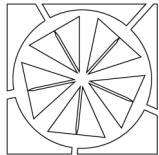
3.2 Soweit keine Baulinie festgesetzt ist, sind die straßenseitigen Gebäudekanten nur auf oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind im Baugebiet sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Baugebiet sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)



Im Plangebiet darf die zukünftige Geländeoberfläche den Wert von 228,00 m über NN nicht überschreiten. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt von der Eschelbachstraße her darf der Wert bis 230,00 m über NN betragen.

6. Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für gewerbliche Räume auf der Nordfassade sind schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen, sofern eine Stoßlüftung für diese Räume nicht ausreichend sein sollte. Dabei ist darauf zu achten, dass das Schalldämm-Maß der Fensteranlage hierdurch nicht vermindert wird.

Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter: Für alle sonstigen Bereiche des Plangebietes sollte grundsätzlich angestrebt werden, dass Schlafräume nur in südlicher Richtung Fenster aufweisen. Diese Räume sollten zusätzlich mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen ausgestattet werden, damit auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftaustausch gegeben ist.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 a und b BauGB)

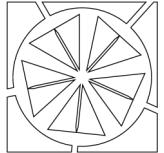
7.1 Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Der vorhandene Bachlauf und der ihn säumende Gehölzbestand ist zu erhalten. Insbesondere sind Beeinträchtigungen des Gewässers durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu verhindern.

Die natürliche Eigendynamik des Aubachs ist durch die abschnittsweise Entfernung der Uferbefestigung (Steinschüttung) zu fördern, **dabei ist dafür Sorge zu tragen, dass der Schutzbereich der im Plan eingetragenen Ferngasleitung und der LWL – Kabeltrasse unbeeinträchtigt bleiben**. Die Auefläche dient auch der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, sofern dies durch Ausbildung von flachen Mulden möglich ist. Durch regelmäßige Mahd (nicht vor dem 1. Juli eines Jahres) und Verzicht auf Düngung sind auf mindestens 50 % der Fläche artenreiche Auewiesen zu entwickeln.

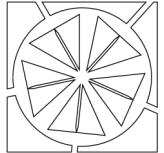
7.2 Der im Plan mit **M2** gekennzeichnete vorhandene Waldbestand ist zu erhalten. Durch naturnahe Bewirtschaftung ist insbesondere die Bestockung aus einheimischen, standortgerechten Baumarten zu sichern sowie Strukturvielfalt und Altholzanteil zu erhöhen.

7.3 Auf der in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichneten Fläche ist nach Beseitigung der Fichten ein aus standortgerechten, heimischen Baumarten aufgebauter Auenwald bzw. Bachuferwald anzulegen.



Zur Erleichterung einer Überflutung sind teilweise (unmittelbar nördlich des Kerngebiets um Bahlsmühle) vorhandene flache Aufschüttungen zu beseitigen und die Ufer abzuflachen.

- 7.4** Auf der in der Planzeichnung mit **M4** gekennzeichneten Fläche ist nach Beseitigung der Fichten ein aus standortgerechten, heimischen Baumarten aufgebauter Waldbestand anzulegen.
- 7.5** Die in der Planzeichnung mit **M5** gekennzeichnete Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Durch Rückdrängung der Robinie ist eine standortgerechte, aus heimischen Arten aufgebaute Bestockung herbeizuführen.
- 7.6** Oberirdische Stellplatzanlagen und Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind mindestens alle 6 Stellplätze unter Verwendung der in Liste B des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage B) genannten Arten mindestens ein Baum mit mindestens 16/18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 6 m² als offene oder überfahrbare Baumscheiben vorzusehen. Weitergehende Vorschriften zur Bepflanzung der Straßenräder bleiben unberührt (=Maßnahme **M8** des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- 7.7** Auf den mit **M9a** gekennzeichneten Flächen ist in dem gekennzeichneten Abschnitt eine Zufahrt zulässig.
(Mindestens) an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Baumpflanzungen auf den Parkflächen angerechnet werden. Von den Standorten kann ausnahmsweise in Anpassung an die örtliche Situation (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Baumpflanzungen ist hierbei jedoch einzuhalten. Die Pflanzung erfolgt unter Verwendung der in Liste A (siehe Anlage C zu den textlichen Festsetzungen) genannten Arten. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumscheiben sind in einer Flächengröße von mindestens 6 qm offen zu halten oder überfahrbar zu gestalten. Der Mindeststammumfang soll 18/20cm (gemessen in ein Meter Höhe) betragen.
- 7.8** Innerhalb des Baugebietes ist auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche eine Begrünung vorzunehmen, deren Mindestbreite 2,50 m betragen muss. Die Begrünung von Dachflächen unterirdischer Bauteile (z.B. Tiefgaragen) ist anrechenbar, sofern die Erdbedeckung mindestens 0,8 m beträgt. Ebenfalls anrechenbar ist die Begrünung von Dächern, wenn die Mindestsubstratschicht von 8 cm sichergestellt ist (=Maßnahme **M11** des landespflegerischen Planungsbeitrages).
- 7.9** Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Baugrundstücke sind 50 % der gärtnerischen oder als Grünfläche angelegten Teile mit Sträuchern oder Gehölzen zu bepflanzen. Auf je 300qm der innerhalb der Baugebiete liegenden Baugrundstücke ist mindestens ein Baum zu pflanzen, wobei die Baumpflanzungen auf den Parkflächen anzurechnen sind. Im Regelfall sollen Arten der Liste B und C (siehe Anlage B zu den textlichen Festsetzungen) verwendet werden. Der Mindestumfang soll 18/20cm (gemessen in ein Meter Höhe) betragen. (=Maßnahme **M12** des landespflegerischen Planungsbeitrages).



Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Wie die Bilanzierung (Kap. 8 des Landespflegerischen Planungsbeitrages) zeigt, reichen die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht aus.

Es werden daher weitere Maßnahmen den im Geltungsbereich vorgesehenen Vorhaben zugeordnet.

Zu diesem Zweck wurden Flächen in der Gemarkung Rückeroth (Verbandsgemeinde Selters) angekauft. Die dortigen Maßnahmen stehen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu weiteren, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen (B-Plan ICE-Bahnhof). Für die Kompensationsflächen „Rückeroth“ wurde eine Pflege- und Entwicklungsplanung angefertigt.

Im Einzelnen werden folgende Grundstücke und Maßnahmen zugeordnet:

Flur 9 / Parzelle 49 /Größe: 1,27 ha (von 4,41 ha)

- Entwicklung einer Obstwiese
- Entwicklung Magerwiese (frischer Standorte)
- Errichtung von Lesestein-/ Totholzhaufen
- Pflanzung von Hochstamm-Oberstbäumen und Einzelbäumen.

8. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für Eingriffe als Folge des Baus der Erschließungsstraßen wird durch zugeordnete Maßnahmen im Plangebiet selbst erbracht.

Den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken werden als Sammelzuweisung innerhalb des Geltungsbereiches die Maßnahmen M3 – M5, M9 – M11 sowie alle Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Rückeroth, VG Selters Flur 9, Nr. 49) zugeordnet.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

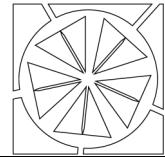
Erforderliche Böschungen und Stützmauern dürfen, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, in dem sich aus der Planzeichnung ergebenden Umfang auf den Baugrundstücken errichtet werden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Davon ausgenommen bleiben die Flächen im Übergangsbereich von der Bahnallee zu den DB AG-Flächen.

Straßenrückenstützen u.ä. sind bis zu einer Tiefe von maximal 0,20 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

10. Festsetzungen für übereinander liegende Ebenen i.V. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Westtangente ist durch ein breit dimensioniertes Brückenbauwerk (20 m lichte Spannweite) über den Aubach zu führen. Es ist sicher zu stellen, dass sich unter der Brücke die natürliche Gewässersohle aus Bachsedimenten und eine Uferzone entwickeln können (=Maßnahme **M6** des landespflegerischen Planungsbeitrages).



11. Versorgungsflächen - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des 10 m-Schutzstreifens der im Plan gekennzeichneten Hauptversorgungsleitungen ist folgendes nicht zulässig:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Fernleitungen.
- Die Einleitung aggressiver Abwässer
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können.
- Ein Streifen in Breite von je 2,50 m rechts und links neben den Leitungen muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

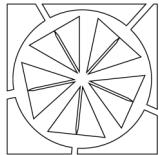
- Alle Eingriffe in den Schutzstreifen und parallel zum Schutzstreifen geplante Vorhaben sind bereits bei der Planung mit PLE GmbH, Schnieringshof 10 -14, 45329 Essen abzustimmen.

12. Flächenversiegelung (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser aus Betriebsflächen, bei denen mit Verlusten aus den Betriebsmitteln zu rechnen ist, muss über entsprechend dimensionierte Leichtstoffabscheider nach DIN 1999 mit Koaleszenzstufe geleitet werden. Dieses Niederschlagswasser ist dann an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Daher sind Flächen, bei denen mit Verlusten an Betriebsmitteln etc. zu rechnen ist, mittels Niederbordsteinen, Dränrinnen oder entsprechenden Geländeneigungen von den Flächen, bei denen nur nicht verunreinigtes Niederschlagswasser anfällt, zu trennen und über Abscheideanlagen zu entwässern. Entsprechende Genehmigungsanträge sind in zweifacher Ausfertigung an die Verbandsgemeindewerke Montabaur zu richten.

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bestehender Wasserlauf des Aubaches gemäß Eintrag in die Planzeichnung.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Befestigung von, Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Bei Pflaster soll der Fugenabstand mindestens 1 cm betragen. Soweit betriebliche Belange (z.B. Befahren mit schweren LKW) eine andere Befestigung erfordern, ist dies ausnahmsweise zulässig (=Maßnahme M13 des landespflegerischen Planungsbeitrages).

2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Unzulässige Werbeanlagen

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind generell unzulässig.

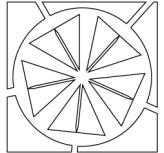
Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden. Durch die Beleuchtung der Anlagen dürfen weder die Verkehrsteilnehmer auf der L 313 noch auf der Autobahn A 3 geblendet oder abgelenkt werden.

Werbeanlagen müssen einen Abstand von 20 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der L 313 einhalten.

2.2 Außenwerbung

2.2.1 Größe und Anzahl der Werbeanlagen

- a)** Pro Einzelhandelsbetrieb werden maximal 18 m² Werbeflächen zugelassen, wobei die Größe einer einzelnen Werbeanlage 10 m² nicht überschreiten darf.
- b)** Die Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade oder auf die Gebäudekante aufgesetzt errichtet werden, wobei die Gebäudehöhe um höchstens 2 m überschritten werden darf.
- c)** Die Errichtung einer freistehenden Sammelwerbeanlage mit einer Höhe von maximal 10 m und maximalen Seitenbreiten von 2 m wird gestattet.
- d)** Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig, wobei jegliche Fern- oder Blendwirkung auszuschließen ist.



2.2.2 Fahnenwerbung

Pro Einzelhandels- oder Gewerbebetrieb wird eine Werbung mit maximal 2 Fahnen gestattet, wobei die Höhe dieser baulichen Anlagen auf höchstens 5 m beschränkt wird.

2.3 Innenwerbung

2.3.1 Schaufensterwerbung

Im Erdgeschoss der Gebäude wird eine uneingeschränkte Werbung hinter oder an den Schaufenstern / Fenstern zugelassen.

2.3.2 Fensterwerbung

In den Obergeschossen dürfen maximal 20 % der Fensterflächen mit Werbung beklebt werden.

2.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den unter Ziffern 2.3 und 2.4 genannten Vorgaben können vom Bauausschuss zugelassen werden, wenn für einzelne oder mehrere Gebäude aufeinander abgestimmte Konzepte für eine angepasste und sich einfügende Innen- bzw. Außenwerbung vorgelegt wird.

▪ Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Landespflege / Boden / Niederschlagswasser / Gewässer

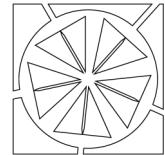
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit steriles Erdreich oder Bauwerken ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist -bis zur Wiederverwendung- in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

- Befreiungen nach § 38 LPfG

In Teilbereichen ist die Inanspruchnahme von nach § 24 LPfG besonders geschützten Biotopen unvermeidbar. Hierfür ist eine Befreiung nach § 38 LPfG notwendig. Der landespflegerische Planungsbeitrag integriert Eingriffsanalyse und Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Flächen in ein stimmiges Gesamtkonzept als Teil der Entwicklungsmaßnahmen M 1 entlang des Aubaches. Art und Umfang sind aber ausdrücklich vorbehaltlich des Befreiungsbescheides bzw. dort enthaltener, ggf. auch weitergehender Auflagen und Bedingungen zu verstehen.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- Bachlauf und Uferwald im Zusammenhang mit dem Bau der Brücke (Westtangente). Die Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich, da die Querung des Aubaches für die Erschließung des Gebietes unverzichtbar ist. Zur Minimierung des Trenneffektes wird eine (Mindest-Spannweite von 20 m sowie eine möglichst naturnahe Ausgestaltung des Bachlaufs, natürlich unter Beachtung der im Brückenbereich erforderlichen Sicherungsmaßnahmen insbesondere gegen Erosion, festgesetzt (M6).



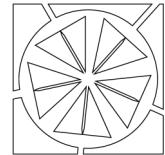
- Brückenbauwerk – Westtangente –
Gemäß Untersuchungen des Ing.Büros Dr. Manns und Conrad GmbH, Wirges, wird der Überschwemmungsbereich (HQ100) des Aubaches durch die Brückenspannweite von 20 m nicht beeinträchtigt.
- Bachverlegung (Entwässerungsgraben Süd-Nord zum Aubach)
Im Rahmen des Straßenbaus für die Westtangente wird die Verlegung eines Entwässerungsgrabens (Süd-Nord-Verlauf in Richtung Aubach) erforderlich. Der neue Graben soll östlich der Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) verlaufen. Für dieses Vorhaben ist eine Genehmigung gemäß § 31 WHG erforderlich. Dieses Genehmigungsverfahren kann parallel mit dem erforderlichen Verfahren für das o.a. Brückenbauwerk durchgeführt werden.

Ver- und Entsorgung / Leitungen / Straßenwesen / Lärm

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Drei Monate vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, Bezirksbüro Netze (BBN), Am Sender 1, 56070 Koblenz, zu informieren.
- Infostelle KEVAG: Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 56244 Hahn am See
- Für Neupflanzungen von Bäumen im Zuge der L 313 ist **ohne den Einsatz passiver Schutzeinrichtungen bei günstigem Trassenverlauf ein Abstand von mindestens 7,50 m vom äußereren befestigten Rand des Verkehrsraumes (Fahrbahnrand) einzuhalten.**
- Im Gebiet MK-2 ist aufgrund der derzeitigen und prognostizierten Lärmemissionen der L 313 eine erhebliche Lärmimmission von bis zu 70 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts zu erwarten. Bei der Genehmigung gewerblicher Vorhaben sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die einschlägigen Richtlinien insbesondere die DIN 4109 zu beachten.
- Bei der Genehmigung von Wohnungen (im Gebiet MK-2) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ebenfalls die einschlägigen Richtlinien insbesondere die DIN 4109 zu beachten.

Altlasten

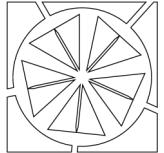
- Gemäß historischer Recherche wird der Bereich zwischen dem Aubach und der DB-Trasse der Altlastenverdachtsklasse 1 (unbedenklich) zugeordnet.
Die Bereiche nördlich der Gebäude „Bahls-Mühle“ zwischen alter Bahntrasse und Aubach (Festsetzungen M2-M4) werden der Verdachtsklasse 2 und Flächen um die Gebäude „Bahls-Mühle“ und die ehemalige Bahntrasse der Verdachtsklasse 3 zugeordnet. Flächen im Querungsbereich Aubach / Neue Westtangente sind wiederum der „unbedenklichen“ Verdachtsklasse 1 zugeordnet.
- Für die Verdachtsbereiche der Klassen 2 und 3 sind auf der Grundlage der historischen Erkundung orientierende Gefahrerforschungsmaßnahmen durchzuführen. Die Verdachtsklassen-Bereiche (**Altlastenverdachtsklassen AVK**) sind im B-Plan informativ dargestellt.



Auf Grundlage der historischen Recherche wurden vertiefende Gefahrerforschungsmaßnahmen vorgenommen, deren Ergebnisse nun vorliegen und die bei der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung des Bahlschen Geländes berücksichtigt wurden. Die übrigen Verdachtsflächen liegen außerhalb der überbau baren Zonen und da keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde auf weitere Untersuchungen verzichtet.

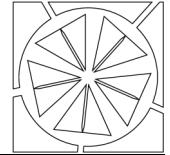
Schnittstelle DBAG-Fläche - Bebauungsplan

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen **Immisionen** (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahme auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die DBAG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- **Widerrechtliches Betreten von Bahnanlagen**
Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.
- **Bepflanzung des Grundstücks** zur Bahnseite hin:
Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor den Durchlässen etc. der Bahnanlagen muß hierbei besondere Beachtung finden.
- **Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben)**
Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DBAG verändert werden.
- Für die Herstellung der bahnparallelen Straße sind alle Auflagen aus den durchgeführten Verhandlungen mit der Stadt Montabaur, respektive BauGrund AG Bonn, insbesondere hinsichtlich der Setzungsproblematik und der gutachterlichen Baubetreuung zu erfüllen.
- Die durch den Bebauungsplan überplanten Flächen des Bahndamms für die Herstellung der Bahnallee werden von der Stadt Montabaur erworben und gehen nach Fertigstellung entsprechend der Schlußvermessung in das Eigentum der Stadt Montabaur über. Die Grenze zum Bahndamm bildet hierbei die straßenseitige Begrenzung des Entwässerungsgrabens.
Die zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Mehrversiegelung des Bahndamms aufgrund der Herstellung der Bahnallee erforderlich werden, sind durch die Stadt Montabaur auszugleichen.



Sonstiges

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns
Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzugeben. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.
- Zwischen Waldrand und Bebauung ist ein Abstand von 35 m einzuhalten. Bei einer möglichen Unterschreitung des empfohlenen Abstandes wird eine vertragliche Regelung zwischen Waldbesitzer und Bauherr empfohlen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse stehen das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragekatalog unter <https://www.lgd-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden.
- Es wird seitens der SGD Nord ein bodenschutzrechtlicher Hinweis auf die Kartierung eines Teilbereiches im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerung „Ablagerungsstelle Montabaur, Bahlsmühle“ mit der Erhebungsnummer 143 04 048-0224 gegeben. Es besteht kein akuter Handlungsbedarf.
- Um auch nach Aufhebung der Entwicklungssatzung nachträgliche Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen erfolgt ein gesonderter Satzungsbeschluss.
- Bei der Realisierung des Bebauungsplanes gelten bis zur Aufhebung der Entwicklungssatzung die besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich gem. § 165 ff. BauGB.
- Der dargestellte **Verlauf des Aubaches** resultiert aus einer Vermessung und gibt somit die tatsächliche Lage des Aubaches wieder. Dieser tatsächliche Verlauf stimmt größtenteils mit der im Kataster ausgewiesenen „Aubachparzelle“ nicht überein. Die erforderlichen und festgesetzten Abstandsflächen vom Aubach beziehen sich in der Vermaßung deshalb auf die tatsächliche Lage des Aubaches. Es wird empfohlen, das Kataster an die tatsächliche Lage des Aubaches anzupassen.
- Hinsichtlich der Belange der Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes zum Errichten von Anlagen in, an und unter Gewässern liegt gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz die Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde.
- Hinweis Sturzflutengefahren: Bei außergewöhnlich starken Regenereignissen können auf dem Parkplatz Wassertiefen von bis zu 50 cm und Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s auftreten. Nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Scha-



densminderung zu treffen. Weitere Informationen und die öffentlichen Sturzflutgefährkarten sind hier zu finden: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

- Das an der Eschelbacher Straße gelegene Wegekreuz ist zu erhalten.
- Die fußläufige und barrierefreie Erschließung des Gebietes ist zu sichern.
- Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 vorzunehmen.
- **Für die Innenfläche des Kreisverkehrsplatzes wurde ein Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Montabaur und dem Landesbetrieb Mobilität Diez abgeschlossen. Mit diesem wird der Stadt Montabaur das Recht zur Gestaltung eingeräumt. Die vor der Errichtung der bereits grob abgestimmten Skulpturenformation erforderlichen Detailpläne sind dem LBM Diez zwingend rechtzeitig zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.**

Überarbeitung:

PLANWERK HÄUSER Ingenieurbüro.

Katharina Häuser // Beratende Ingenieurin // Dipl.-Ing. [FH] Bauingenieurin.